

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK PEMBELI  
BERITIKAD BAIK DALAM JUAL BELI TANAH BENGKOK**

**JURNAL**

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh  
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)



Oleh:

**YULIA KUMALASARI**

NIM. 146010200111060

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS BRAWIJAYA**

**MALANG**

**2016**

# PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM JUAL BELI TANAH BENGKOK

**Yulia Kumalasari**

Program Studi Magister Kenotariatan  
Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya  
Jl. MT. Haryono 169 Malang 65145, Telp (0341) 553898 Fax (0341) 566505  
Email: Juliajurist@yahoo.com

## ***Abstract***

*The objective of research was to find out and analyze the legal protection of the buyer whether parties both in selling bengkok land and analyze legal consequences over the transition (sale) on behalf of the bengkok land buyers. This journal was compiled using research methods with normative juridical and also with statute and case approaches. Based on the results of the research note that the good intentioned buyers get legal protection in the form of compensation for the parties which is not a good intentioned as listed in Article 1267 of the civil code, while the legal consequences over selling the bengkok land was annulled by law because it contains elements of fraud and errancy. Given that the object is traded a bengkok land which is basically a waiver should not be made unless of the public interest. It is based on Article 15 of Regulation No 4 of 2007 that the wealth of the village in the form of land in this village is not allowed to do land Bengkok release ownership rights to other parties unless necessary for the public interest, but in fact the release of the ownership rights to private interests*

**Key words:** legal protection, buyer good intentioned, bengkok land

## **Abstrak**

Penulisan jurnal ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pihak pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah bengkok serta menganalisis akibat hukum atas peralihan (jual-beli) tanah bengkok bagi pihak pembeli. Jurnal ini disusun menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa pembeli yang beritikad baik mendapatkan perlindungan hukum berupa ganti rugi atas pihak yang tidak beritikad baik sebagaimana tercantum dalam Pasal 1267 KUHPdata, sedangkan akibat hukum atas jual beli tanah bengkok adalah batal demi hukum karena mengandung unsur penipuan dan kekhilafan. Mengingat bahwa objek yang diperjual belikan adalah tanah bengkok yang pada dasarnya tidak boleh dilakukan pelepasan hak kepemilikan kecuali untuk kepentingan umum. Hal tersebut berdasarkan pada pasal 15 Permendagri No 4 Tahun 2007 bahwa kekayaan desa yang berupa tanah desa dalam hal ini tanah bengkok tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain kecuali diperlukan untuk kepentingan umum, namun faktanya pelepasan hak kepemilikan tersebut untuk kepentingan pribadi.

**Kata kunci:** perlindungan hukum, pembeli yang beritikad baik, tanah bengkok

## Latar Belakang

Sebagaimana telah dijelaskan dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia yang selanjutnya disebut dengan UUD pasal 33 ayat 3 bahwasanya bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Artinya bahwa bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan yang terkandung di dalamnya merupakan suatu karunia yang patut disyukuri dari Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh bangsa Indonesia dan oleh karena itu harus dimanfaatkan secara optimal yang ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya bagi generasi yang mendatang dalam rangka mewujudkan kemakmuran seluruh masyarakat Indonesia sebagaimana tertera dalam TAP MPR RI Nomor IX/MPR/2001 tertanggal 9 November 2001 Tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam.<sup>1</sup>

Ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 UUD, apabila merujuk pada Undang-undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia (LN) Tahun 1960 Nomor 104; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLN) Nomor 2043) yang untuk selanjutnya disebut dengan UUPA diatur lebih lanjut dalam pasal 2 ayat 1. Berdasarkan ketentuan pasal 2 ayat 1 UUPA tersebut maka segala sesuatu yang menjadi kekayaan alam Bangsa Indonesia meliputi bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang ada di dalamnya dikuasai oleh Negara. Maksud dikuasai dalam hal ini adalah sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat yang diberikan kewenangan untuk mengatur, memanfaatkan persediaan dan penggunaan, menyelenggarakan peruntukan sebagaimana mestinya, serta cara pemeliharaan, kemudian mengatur hubungan hukum antara masing-masing individu dengan bumi, air, dan ruang angkasa; serta menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara individu dan perbuatan-perbuatan hukum terkait bumi, air, dan ruang angkasa yang kesemuanya bertujuan untuk mencapai kemakmuran sebesar-besarnya bagi masyarakat Indonesia. Merujuk pada pasal selanjutnya, yakni pada pasal 4 ayat 1 UUPA bahwa atas dasar pasal 2 tersebut di atas terkait hak menguasai sumber daya alam oleh Negara muncul dua

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Universitas Tri Sakti, 2002), hlm. 1.

kewenangan yakni kewenangan menentukan macam-macam hak atas tanah dan kewenangan untuk memberikan hak atas tanah tersebut. Hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat 1, dijelaskan lebih lanjut dalam pasal 16 ayat 1 UUPA.

Pada era pemerintahan Hindia Belanda hukum agraria bersifat dualisme, yang berarti bahwa berlaku dua perangkat hukum yakni hukum agraria barat dan hukum agraria Adat. Hukum agraria barat merupakan tanah-tanah yang dilekati dengan hak-hak barat sedangkan hukum agraria Adat tanahnya dilekati dengan hak-hak Adat antara lain:<sup>2</sup>

1. Tanah Hak Ulayat;
2. Tanah Gogol;
3. Tanah Lungguh,
4. Tanah Kas Desa dan
5. Tanah untuk fasilitas Umum.

Kedua perangkat hukum tersebut di atas perbedaannya terletak pada hak atas tanahnya tanpa memandang siapa pemegang haknya. Tanah Hak Ulayat merupakan tanah hak milik masyarakat hukum adat yang dikuasai sesuai dengan wilayah hukumnya<sup>3</sup>, sedangkan Tanah Gogol merupakan tanah desa yang dikuasai dengan maksud untuk digarap oleh orang-orang tertentu berdasarkan hak gogolan yang didaptkannya.<sup>4</sup> Tanah lungguh merupakan tanah jabatan sementara sebagai upah atau gaji seorang priyayi atau bangsawan yang dapat dieksploitasi sehingga menghasilkan pajak berupa uang, barang dan tenaga kerja.<sup>5</sup> Tanah lungguh dapat disebut juga dengan tanah jabatan, di Jawa Timur disebut tanah bengkok yang hasilnya dapat diambil oleh perangkat desa setempat. Berbeda dengan tanah kas desa yang hasilnya diperuntukkan untuk kepentingan umum desa tersebut sedangkan untuk tanah fasilitas umum tanahnya digunakan untuk

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jilid 1, Cetakan ke-12, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 53.

<sup>3</sup> Oloan Sitorus, *Perbandingan Hukum Tanah*, (Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004), hlm. 21.

<sup>4</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2004), hlm. 119.

<sup>5</sup> Suhartono, *APANAGE DAN BEKEL, Perubahan Sosial di Pedesaan Surakarta 1830–1920*, (Yogyakarta: Tiara Wacana, 1991), hlm. 1.

pengembalaan umum. Kelima macam tanah Adat tersebut merupakan tanah milik desa.

Tanah milik desa adalah barang milik desa berupa tanah bengkok, kuburan, dan titisara sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1 angka 10 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa yang selanjutnya disebut dengan Permendagri Nomor 4 Tahun 2007. Pada pasal 2 Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 tidak menjelaskan lebih rinci terkait tanah milik desa, hanya menjelaskan jenis kekayaan desa yang terdiri atas:

(1) Jenis kekayaan Desa terdiri atas:

- a. Tanah Kas Desa;
- b. Pasar Desa;
- c. Pasar hewan;
- d. Tambatan perahu;
- e. Bangunan desa;
- f. Pelelangan Ikan yang dikelola oleh Desa dan;
- g. Lain-lain kekayaan milik Desa.

(2) Lain-lain kekayaan milik Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:

- a. barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBDesa/Daerah;
- b. barang yang berasal dari perolehan lainnya dan atau lembaga dari pihak ketiga.
- c. barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenis;
- d. barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak dan lain-lain sesuai dengan peraluran perundangan yang berlaku.
- e. hak Desa dari Dana Perimbangan, Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
- f. hibah dari Pemerintah, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota;
- g. hibah dari pihak ke 3 (tiga) yang sah dan tidak mengikat; dan
- h. hasil kerjasama desa.

Pasal 6 Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 menyatakan bahwa Kekayaan Desa sepenuhnya dimanfaatkan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan masyarakat Desa yang bertujuan guna meningkatkan

kesejahteraan kehidupan masyarakat desa yang pengelolaannya diserahkan kepada Pemerintah Desa. Tanah kas desa merupakan aset desa yang pengelolaannya dipergunakan untuk usaha desa sehingga juga menjadi salah satu sumber pendapatan desa yang bersangkutan, disisi lain untuk mendukung pembangunan desa dengan tujuan tidak lain adalah mencapai kemakmuran penduduk desa setempat. Bahwa dalam rangka untuk mencapai kemakmuran tersebut, tanah kas desa dapat dimanfaatkan dengan cara sewa, pinjam pakai sebagaimana yang telah dijelaskan dalam pasal 9 Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 yang hal ini dilakukan oleh Kepala Desa dengan mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari Badan Permusyawaratan Desa (BPD). Pasal 15 Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 menyatakan bahwa:

“Tanah desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum”

Adapun pelepasan hak dapat dilakukan manakala ada ganti rugi yang sesuai dengan harga objek tanah desa yang dilakukan pelepasan hak tersebut yang sesuai dengan harga pasar dan penggantian uang ganti rugi tersebut harus digunakan untuk membeli tanah lain yang lebih baik dan berlokasi di desa setempat, tidak diperbolehkan untuk membeli di luar daerah desa tersebut.

Sejak diberlakukannya Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 tanah bengkok telah diubah fungsinya dari tanah yang semula hasilnya diperuntukkan untuk Kepala Desa dan Perangkat Desa berubah menjadi sumber pendapatan desa yang pengurusannya ditetapkan melalui anggaran penerimaan dan pengeluaran keuangan desa, hal ini khusus bagi desa yang berubah menjadi kelurahan. Namun sekarang hasil dari tanah bengkok tersebut dapat digunakan untuk tambahan tunjangan kepala desa dan perangkat desa selain dari gaji pokok yang diperoleh dan tunjangan Kepala Desa dari Anggaran Desa. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa tanah bengkok mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:<sup>6</sup>

1. Tanah bengkok merupakan salah satu bagian tanah desa;
2. Tanah bengkok diberikan kepada warga desa yang sedang menjabat sebagai pamong desa;

---

<sup>6</sup> Eman Ramelan, “Keberadaan Tanah Bengkok atau Ganjaran Dalam Perspektif Hukum di Indonesia”, *Yuridika Volume 14*, Maret-April 1999, hlm. 111.

3. Pemberian tanah bengkok tersebut hanya bersifat sementara waktu selama yang bersangkutan menjabat menjadi kepala desa atau perangkat desa, ketika sudah tidak menjabat maka tanah tersebut dikembalikan kepada pemerintah desa; dan
4. Maksud dari pemberian tanah bengkok tersebut sebagai tunjangan selama menjabat menjadi kepala desa atau perangkat desa.

Permasalahan muncul manakala terjadinya pengalihan hak menjadi hak milik atas tanah yang berasal dari tanah bengkok desa yang awalnya diperuntukkan sebagai tunjangan Kepala Desa selama masa kerja yang kemudian ketika memasuki masa pensiun aset tanah bengkok tersebut wajib dikembalikan kepada pemerintah desa, tetapi justru dijual kepada pihak ketiga oleh Kepala desa selaku pihak yang mempunyai wewenang atas penguasaan dan memegang data tanah tersebut.

Ditemukan kasus-kasus terkait Kepala Desa yang terjerat kasus hukum karena menyalahgunakan wewenangnya dengan mengalihkan tanah bengkok kepada pihak ketiga.<sup>7</sup> Tentunya hal ini sudah pasti melanggar ketentuan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana tercantum dalam pasal 15 Permendagri nomor 4 Tahun 2007 yang menyatakan bahwasanya tanah desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain kecuali diperlukan untuk kepentingan umum, adapun pelepasan hak dapat dilakukan manakala ada ganti rugi yang sesuai dengan harga objek tanah desa yang dilakukan pelepasan hak tersebut yang sesuai dengan harga pasar dan penggantian uang ganti rugi tersebut harus digunakan untuk membeli tanah lain yang lebih baik dan berlokasi di desa setempat, tidak diperbolehkan untuk membeli di luar daerah desa tersebut.

Kasus tersebut antara lain Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 3 / Pid.Sus-TPK / 2014 / PN.Plg yang menjatuhkan sanksi pidana kepada Kepala Desa Kemang Indah dengan pidana penjara selama dua tahun enam bulan (2 tahun 6 bulan) yang terbukti menjual tanah bengkok desa Kemang Indah Kecamatan Mesuji Raya sesuai dengan Peta Kapling Lembar 27, 29 dan 40 sebagaimana Peta Kapling Lokasi PIR-TRANS PT. AEK TARUM tanggal 07 April 1995, tanpa

---

<sup>7</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia, <https://www.google.com/url?q=http://putusan.mahkamahagung.go.id/putusan/downloadpdf/6cd7b8ab1ffd8bdee5edc5153ba64f97/pdf&sa=U&ved=0ahUKEwiJs7T-0JPOAhVq5oMKHb0-AXwQFggGMAE&client=internal-uds-cse&usg=AFOjCNGnET4ThjWPWZTqRTHovWBLsbHm2A>, diakses 25 Februari 2016.

mendapat persetujuan dari BPD dan tanpa mendapat ijin tertulis dari Bupati dan Gubernur setempat, serta hasil dari penjualan tersebut tidak dipergunakan untuk membeli tanah lain yang lebih baik berlokasi di desa setempat.

Selanjutnya Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 131 / PDT / 2015 / PT.SBY juga terkait kasus dialihkannya tanah bengkok Desa Pringgodani Kec. Bantur Kab. Malang dengan Petok D: 1 No. Persil 226 Kelas Tanah D II Luas 8.250 M2 yang dibeli oleh pihak ketiga dari mantan kepala desa. Berdasarkan pemaparan kasus tersebut di atas terbukti bahwa melepaskan tanah bengkok merupakan perbuatan yang bertentangan dengan Undang-undang kecuali untuk kepentingan umum, terlebih mengalihkan tanah bengkok kepada pihak lain untuk kepentingan pribadi. Lalu bagaimanakah nasib pihak ketiga yang telah membeli tanah tersebut? Posisi pihak ketiga tidak mengetahui bahwa tanah yang dibelinya merupakan tanah bengkok. Berdasarkan latar belakang tersebut di atas maka jurnal ini mengangkat permasalahan Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pihak pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah bengkok? ; dan Bagaimanakah akibat hukum atas peralihan (jual-beli) hak atas tanah bengkok bagi pihak pembeli?

Jurnal ini disusun dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Didukung dengan bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku, meliputi :

1. Undang-undang Dasar 1945;
2. Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
3. Undang-undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA);
4. Undang-undang No 6 Tahun 2014 Tentang Desa;
5. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara;
6. Peraturan Pemerintah No 47 tahun 2015 Tentang Perubahan Atas PP Nomor 43 Tahun 2014 ;
7. Permendagri No 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa;
8. Permendagri No 1 Tahun 1982 Tentang Sumber Pendapatan dan Kekayaan Desa, Pengurusan dan Pengawasannya;



9. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 131/ PDT/ 2015 / PT.SBY;
10. Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 3/ Pid.Sus-TPK / 2014 / PN.Plg;
11. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1108 K/Pid. B/2004.

bahan hukum sekunder berupa buku-buku hukum yang relevan dengan isu hukum yang diangkat dalam jurnal ini.

## **Pembahasan**

### **A. Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli yang Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah Bengkok**

Kasus-kasus terkait Kepala Desa yang melepaskan hak atas tanah bengkok dalam hal ini menjual kepada pihak ketiga, penulis mengangkat 3 kasus yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap tetapi putusan tersebut disisi lain juga merugikan beberapa pihak sebagai pembeli. Kasus tersebut antara lain:

- Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 3 / Pid.Sus-TPK / 2014 / PN.Plg yang menjatuhkan sanksi pidana kepada Kepala Desa Kemang Indah dengan pidana penjara selama dua tahun enam bulan yang terbukti menjual tanah bengkok desa Kemang Indah Kecamatan Mesuji Raya sesuai dengan Peta Kapling Lembar 27, 29 dan 40 sebagaimana Peta Kapling Lokasi PIR-TRANS PT. AEK TARUM tanggal 07 April 1995, tanpa mendapat persetujuan dari BPD dan tanpa mendapat ijin tertulis dari Bupati dan Gubernur setempat, serta hasil dari penjualan tersebut tidak dipergunakan untuk membeli tanah lain yang lebih baik berlokasi di desa setempat;
- Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 131 / PDT / 2015 / PT.SBY juga terkait kasus dialihkannya tanah bengkok Desa Pringgodani Kec. Bantur Kab. Malang dengan Petok D: 1 No. Persil 226 Kelas Tanah D II Luas 8.250 M2 yang dibeli oleh pihak ketiga dari mantan kepala desa. Kronologinya bahwa pembeli tidak mengetahui bahwa tanah yang dibelinya dari mantan Kepala Desa ternyata adalah tanah bengkok, sedangkan dalam putusan juga tidak menerangkan terkait ganti rugi yang seharusnya diterima oleh pembeli;
- Selanjutnya putusan Nomor 1108 K/Pid/2004 pada tingkat kasasi, bahwa pada saat menjabat sebagai Kepala Desa Sugihmas, Kecamatan Grabag, Kabupaten Magelang telah menjual tanah bengkok di desa tersebut, kemudian transaksi jual

beli kedua tanah bengkok Desa Sugihmas yang terletak di Desa Pesidi. Kedua transaksi tersebut dilakukan tanpa adanya rembug desa.

Ketiga kasus tersebut di atas membuktikan bahwa Kepala Desa selaku Pejabat Desa yang diberikan kewenangan oleh Negara untuk mengatur dan mengelola tanah bengkok telah melakukan penyalahgunaan kewenangan. Permasalahan hukum muncul manakala Kepala Desa menjual tanah bengkok kepada pihak lain, dengan posisi bahwa pembeli tidak mengetahui bahwa tanah yang dibelinya dari Kepala Desa adalah tanah desa yang seharusnya tidak diperbolehkan untuk dilakukan pelepasan hak kecuali untuk kepentingan umum dengan syarat-syarat tertentu sebagaimana telah diatur dalam pasal 15 Permendagri No 4 Tahun 2007. Masing-masing putusan tersebut di atas tidak memaparkan bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pihak pembeli atas jual beli tersebut, karena seharusnya pihak pembeli mendapatkan ganti rugi sesuai dengan harga beli yang telah terjadi.

Sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1313 KUHPdata yang mendefinisikan sebuah perjanjian sebagai berikut:

“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

Terjadinya pengikatan diri terhadap satu orang lain atau lebih tersebut menimbulkan akibat hukum yakni munculnya hak dan kewajiban terhadap masing-masing pihak yang mengikatkan diri. Kewajiban dalam hal ini berupa pemenuhan suatu prestasi dari satu atau lebih pihak kepada satu atau lebih pihak lainnya yang berhak atas suatu prestasi tersebut. Sehingga dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian selalu ada 2 (dua) pihak ataupun lebih, bahwa satu pihak yang wajib melakukan atas suatu prestasi (disebut debitur) sedangkan pihak yang lain merupakan pihak yang berhak menerima atas suatu prestasi (disebut kreditur).<sup>8</sup> Sama halnya dalam perjanjian jual beli, harus dilakukan 2 (dua) pihak ataupun lebih yang saling mengikatkan diri, yang disebut sebagai pihak penjual dan pembeli. Pengikatan diri satu sama lain antara penjual dan pembeli akan menimbulkan akibat hukum yakni adanya suatu kewajiban dalam hal ini berupa

---

<sup>8</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 92.

pemenuhan suatu prestasi dari penjual untuk menyerahkan objek (benda) yang menjadi objek jual beli kepada pembeli. Pembeli juga berkewajiban untuk membayar objek yang telah dibelinya sesuai dengan kesepakatan dengan penjual. Bahwa dalam perjanjian jual beli tidak hanya berupa pengikatan jual beli antara kedua belah pihak, namun juga harus memperhatikan syarat-syarat sah suatu perjanjian agar tidak terjadi perjanjian yang batal demi hukum ataupun yang dapat dibatalkan.

Suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1320 KUHPerdara, bahwa syarat-syarat sahnya perjanjian terdapat 4 macam, yaitu:

- 1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu pokok persoalan tertentu;
- 4) Suatu sebab yang tidak terlarang.

Syarat-syarat tersebut di atas terkait subjek dan objek yang harus ada dalam suatu perjanjian. Syarat pertama dan kedua terkait subjek perjanjian (syarat subjektif) sedangkan syarat ketiga dan keempat terkait objek perjanjian (syarat objektif). Jika salah satu unsur dari keempat unsur tersebut tidak terpenuhi maka menyebabkan cacatnya suatu perjanjian. Suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku. Selanjutnya, manakala suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada.

Berkaitan dengan permasalahan hukum yang sedang dikaji bahwa dalam perjanjian jual beli tanah bengkok, hal tersebut tidak memenuhi syarat-syarat sah suatu perjanjian sebagaimana telah dijelaskan dalam pasal 1320 KUHPerdara. Syarat subjektif yakni untuk kesepakatan dan kecakapan para pihak yang membuat perjanjian telah memenuhi syarat tersebut, namun untuk syarat objektif yakni suatu pokok persoalan tertentu dan sebab yang tidak terlarang dalam jual beli tanah bengkok tentu telah melanggar peraturan yang berlaku dan objek yang

digunakan untuk jual beli tersebut merupakan objek yang terlarang. Sehingga perjanjian jual beli tanah bengkok tersebut batal demi hukum karena objek yang diperjualbelikan merupakan tanah desa yang tidak boleh dilakukan pelepasan hak kecuali untuk kepentingan umum desa setempat, adapun pelepasan hak untuk kepentingan umum tersebut harus disertai dengan ganti rugi yang menguntungkan pendapatan desa setempat dan harus sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang berlaku. Pihak pembeli dalam kasus yang diangkat sebagai permasalahan tidak mengetahui bahwa ternyata tanah yang telah dibelinya merupakan tanah desa yang seharusnya tidak boleh dilakukan pelepasan hak kecuali untuk kepentingan umum. Sehingga dalam hal ini pembeli harus mendapatkan perlindungan hukum atas terjadinya jual beli tersebut. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1457 KUHPerdara tentang jual beli bahwa:

“suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan”

Rumusan tersebut diatas menjelaskan bahwa dalam jual beli melahirkan kewajiban secara timbal balik kepada para pihak yang membuat perjanjian jual beli tersebut.<sup>9</sup> Perumusan suatu perjanjian jual beli harus dilakukan dengan itikad baik mengingat dalam jual beli merupakan persetujuan untuk mengikatkan dirinya menyerahkan suatu objek kepada pihak lain. Dengan demikian asas itikad baik ini sangat penting untuk menghindari cacat-cacat tersembunyi dalam objek yang diperjualbelikan.<sup>10</sup> Sebagaimana telah dijelaskan dalam pasal 1491 KUHPerdara bahwa :

“Kewajiban si penjual terhadap pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram, kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya”

Berdasarkan pasal tersebut maka kewajiban penjual harus menjamin secara aman atas barang yang hendak dijualnya dari gangguan-gangguan yang merugikan,

---

<sup>9</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 27.

<sup>10</sup> Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hlm. 217.

menjelaskan pula hal-hal penting yang wajib diketahui oleh pembeli sehingga ketika terjadi sengketa atas objek jual beli tersebut tidak menimbulkan kerugian terhadap pihak pembeli. Bukan hanya pihak penjual yang harus beritikad baik ketika akan menjual sesuatu barang, disisi lain kedua belah pihak yakni pihak pembeli juga berkewajiban memiliki itikad baik dengan meneliti keadaan barang dari cacat tersembunyi sebelum membeli suatu barang. Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam pasal 1338 ayat 3 bahwasanya suatu perjanjian yang dibuat harus berlandaskan itikad baik dari kedua belah pihak yang berarti bahwa setiap pembuatan dan pelaksanaan perjanjian jual beli yang berdasarkan itikad baik harus mengindahkan substansi perjanjian tersebut atas dasar kepercayaan antara kedua belah pihak. Namun apabila dalam pembuatan atau pelaksanaan perjanjian tersebut ditemukan itikad yang tidak baik oleh salah satu pihak, maka pihak yang beritikad baik akan mendapatkan perlindungan hukum.<sup>11</sup>

Berkaitan dengan kesepakatan yang telah terjadi dalam jual beli, bahwa kesepakatan harus diberikan secara bebas. Terdapat 3 (tiga) hal dalam hukum perjanjian yang menyebabkan suatu perjanjian tidak mengandung kebebasan, yakni:<sup>12</sup>

1. adanya paksaan;
2. kekhilafan atau kekeliruan; dan
3. penipuan.

Paksaan dalam hal ini berupa paksaan rohani atau paksaan jiwa (*psychis*), bukan berupa paksaan badan (fisik) yang lebih menekankan terhadap ancaman atas suatu perbuatan yang dilarang.<sup>13</sup> Misalnya saja pihak penjual harus menandatangani akta jual beli sebagai bentuk persetujuan karena adanya ancaman jiwa yang dilakukan oleh pihak lain sehingga terpaksa menyetujui jual beli tersebut. Kekhilafan atau kekeliruan terjadi ketika salah satu pihak khilaf terkait hal-hal pokok penting dari apa yang telah diperjanjikan, juga terkait sifat-sifat penting dari objek yang telah diperjanjikan ataupun juga terkait kepada siapa objek jual

---

<sup>11</sup> Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati, *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/Kontrak dan Surat Penting Lainnya*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009), hlm. 8.

<sup>12</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2008), hlm. 23-24.

<sup>13</sup> *Ibid.*, hlm. 22.

beli tersebut akan diserahkan.<sup>14</sup> Misalnya saja dalam jual beli tanah bengkok ini, pembeli mengalami kekhilafan karena sebelum melakukan transaksi jual beli tersebut tidak terlebih dahulu meneliti keadaan objek (tanah) dari cacat tersembunyi. Selanjutnya tentang Penipuan dapat terjadi, ketika salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan palsu yang tidak sesuai dengan faktanya terkait objek yang akan diperjualbelikan disertai pula tipu muslihat untuk membujuk pembeli agar pembeli berkeinginan membeli objek (barang) tersebut. Misalnya dalam kasus yang dikaji dalam jurnal ini, bahwa Kepala Desa telah melakukan penipuan dengan mengakui bahwa tanah yang dijualnya adalah tanah miliknya, namun faktanya tanah tersebut merupakan tanah desa yang seharusnya tidak diperbolehkan untuk dilakukan pelepasan hak kecuali untuk kepentingan umum.

Kesepakatan yang telah terbentuk antara Kepala Desa dan pembeli mengandung unsur kekhilafan karena salah satu pihak melakukan kekeliruan terkait objek yang diperjanjikan yakni menjual tanah bengkok yang seharusnya tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak sedangkan pihak lain membiarkan pihak tersebut dalam keadaan yang keliru, dalam hal ini pihak pembeli justru tidak mengetahui bahwa ternyata tanah yang dibelinya merupakan tanah desa karena sejak awal perjanjian jual beli dibuat, penjual tidak menjelaskan dan menjamin secara aman atas barang yang hendak dijualnya, serta hal-hal penting yang wajib diketahui olehnya. Bisa juga dikategorikan sebagai penipuan karena terjadi jika salah satu pihak secara aktif mempengaruhi pihak lain dengan memberikan keterangan palsu yang tidak sesuai dengan faktanya disertai pula tipu muslihat.<sup>15</sup>

Adapun tanah yang dijual kepada pembeli bukanlah tanah miliknya sendiri melainkan tanah milik Negara berupa tanah bengkok yang pengelolaannya diserahkan kepada Kepala Desa selaku Pejabat Desa sebagai tambahan tunjangan selama menjabat sebagai Kepala Desa sehingga patut diduga telah terjadinya kekhilafan atau kesesatan dalam jual beli tanah bengkok ini. Apabila dilihat dari segi tindakan penjual yang mengaku bahwa tanah tersebut adalah tanah miliknya yang kemudian dijual kepada pembeli, maka telah terjadi penipuan karena penjual

---

<sup>14</sup> *Ibid.*, hlm. 23.

<sup>15</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 5.

memberikan keterangan palsu yang tidak sesuai dengan fakta sebenarnya disertai dengan tipu muslihat. Dengan demikian pembuatan atau pelaksanaan perjanjian tersebut ditemukan itikad yang tidak baik oleh penjual, maka pihak yang beritikad baik yakni pembeli harus mendapatkan perlindungan hukum.

Pokok permasalahan terkait perlindungan hukum terhadap pembeli dalam kasus jual beli tanah bengkok yang diangkat oleh penulis selanjutnya dikaji menggunakan teori perlindungan hukum. Sebagaimana telah dijelaskan dalam pemaparan tersebut di atas bahwa perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif diberikan oleh pemerintah sebelum terjadinya suatu pelanggaran yang di cantumkan dalam suatu peraturan perundang-undangan dengan memberikan rambu atau batasan dalam melakukan suatu perbuatan hukum. Kepala Desa dalam hal ini telah menyalahgunakan kewenangannya dengan menjual tanah bengkok yang seharusnya tidak boleh dilakukan pelepasan hak kecuali untuk kepentingan umum, sedangkan pihak pembeli dalam kasus tersebut tidak mengetahui bahwa ternyata tanah yang dibelinya adalah tanah bengkok sehingga diperlukan perlindungan hukum terhadap pembeli tersebut. Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam kasus jual beli tanah bengkok tersebut dapat ditemukan dalam beberapa pasal peraturan perundang-undangan karena secara jelas mengandung unsur kekhilafan dan penipuan. Pasal 1491 KUHPdata memberikan perlindungan berupa penanggungan yang menyebutkan bahwa:

“Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu : pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.”

Penanggungan tersebut walaupun tidak diperjanjikan di awal pembuatan perjanjian jual beli namun tetap berlaku mengikat penjual sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1492, yaitu:

“Meskipun pada waktu penjualan dilakukan tiada dibuat janji tentang penanggungan, namun penjual adalah demi hukum diwajibkan menanggung

pembeli terhadap suatu penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian benda yang dijual kepada seorang pihak ketiga, atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga memilikinya tersebut dan tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan.”

Berdasarkan Pasal 1491 KUHPerdara seharusnya penjual dalam melakukan transaksi jual beli harus menjamin terlebih dahulu bahwa penguasaan terhadap objek tersebut aman tanpa ada gangguan dari pihak manapun, dan menjelaskan hal-hal penting terkait objek tersebut dari cacat-cacat tersembunyi, hal tersebut termasuk dalam perlindungan preventif. Namun faktanya bertentangan dengan substansi pasal tersebut. Penjual dalam hal ini Kepala Desa menjual tanah tersebut tanpa menjamin bahwa objek tersebut aman dan tidak cacat tersebut, wajar saja hal itu dilakukan oleh penjual mengingat bahwa objek jual beli merupakan objek yang dilarang sehingga tidak memenuhi syarat sah perjanjian dan syarat-syarat materiil jual beli yang pada akhirnya bahwa perjanjian jual beli tersebut mengandung unsur kekhilafan dan penipuan.

Selanjutnya perlindungan hukum represif merupakan perlindungan yang diberikan ketika telah terjadi suatu pelanggaran hukum. Bentuk perlindungannya berupa penegakan hukum yang meliputi pemberian sanksi, seperti denda, ganti rugi, penjara, dan hukuman tambahan serta cara-cara yang ditempuh ketika menyelesaikan sengketa di persidangan. Terhadap pembeli yang beritikad baik atau karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata, bahwa:

“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga.”

Berkaitan dengan kasus jual beli tanah bengkok yang dilakukan oleh Kepala Desa tersebut di atas, posisi kasus bahwa Kepala Desa telah menyerahkan tanah yang hendak dijualnya kepada pembeli dan pembeli telah menerima objek jual beli berupa tanah dan melakukan pembayaran sesuai dengan yang diperjanjikan. Namun dalam proses jual beli ini, syarat objektif dan syarat materiil dalam jual



beli tidak terpenuhi. Suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, yakni objek berupa tanah tersebut seharusnya tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak tetapi justru dilakukan pelepasan yang bukan untuk kepentingan umum. Syarat materiil dalam hal ini juga tidak terpenuhi, bahwa Kepala Desa memang mempunyai kewenangan dalam menjual tanah bengkok tetapi demi kepentingan umum, apabila bukan untuk kepentingan umum maka tidak diperbolehkan. Akibat dari jual beli tanah bengkok ini pembeli dirugikan karena tidak mendapatkan kenikmatan untuk memakai atas objek yang telah dibelinya., oleh sebab itu pembeli perlu mendapatkan perlindungan hukum berupa ganti rugi yang sesuai dengan harga kesepakatan beserta kerugian-kerugian yang ditanggung pembeli dari penjual.

Permasalahan terkait perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah bengkok ini lebih condong pada perlindungan hukum represif terkait pemberian ganti rugi terhadap pembeli atas terjadinya jual beli tanah bengkok sebagaimana telah dijelaskan terkait pembeli beritikad baik maka pasal 1491 KUHPerdara memberikan perlindungan berupa penanggungan. Adanya penanggungan ini meskipun tidak diperjanjikan namun tetap berlaku mengikat penjual sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1492 KUHPerdara. Kemudian terhadap pembeli yang beritikad baik atau karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi dalam perjanjian jual-beli maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata.

#### **B. Akibat Hukum Atas Peralihan (Jual-Beli) Hak Atas Tanah Bengkok Bagi Pihak Pembeli**

Pasal 1320 KUHPerdara merupakan instrument penting untuk membuktikan keabsahan perjanjian yang dibuat oleh para pihak.<sup>16</sup> Terdapat 4 syarat dalam pasal 1320 KUHPerdara yang wajib dipenuhi oleh para pihak untuk membuat perjanjian:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri (*de toestemming van degenen die zich verbinden*);
- b. Kecakapan untuk membuat perjanjian (*de bekwaamheid om eene verbentenis aan te gaan*);
- c. Suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*);

---

<sup>16</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 157.

- d. Suatu sebab yang halal atau diperbolehkan (*eene geoorloofde oorzaak*).

Bahwa unsur-unsur tersebut di atas mempunyai akibat hukum apabila tidak terpenuhi secara tepat. Syarat kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subjektif karena berkaitan dengan diri atau subjek hukum yang mengikatkan diri dalam perjanjian yang dibuat. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) sepanjang ada permintaan dari pihak-pihak yang terlibat atau yang berkepentingan dalam perjanjian tersebut. Pembatalan suatu perjanjian dapat terjadi karena adanya suatu permintaan dari pihak yang berkepentingan seperti orang tua, wali dan atau pengampu disebut pembatalan relative atau tidak mutlak. Pembatalan relative ini dibagi menjadi 2 (dua) :<sup>17</sup>

1. Pembatalan atas kekuatan sendiri maka atas permintaan orang tertentu dengan mengajukan gugatan atau perlawanan agar hakim menyatakan batal (*nietig verklaard*) suatu perjanjian. Misalnya saja tidak terpenuhinya syarat subjektif (pasal 1446 KUHPerdara);
2. Pembatalan oleh hakim dengan putusan membatalkan suatu perjanjian dengan mengajukan gugatan. Misalnya saja pasal 1449 KUHPerdara.

Syarat subyektif terancam dapat dibatalkan oleh para pihak yang berkepentingan dari pihak orang tua, wali dan atau pengampu. Menghindari ancaman dari pembatalan oleh para pihak yang berkepentingan tersebut di atas maka dapat dimintakan penegasan kepada mereka pihak yang berkepentingan, bahwa perjanjian yang dibuat tetap berlaku dan mengikat para pihak. Pembatalan yang terjadi seperti ini disebut sebagai pembatalan nisbi atau relative (*relatief nietigheid*).<sup>18</sup>

Apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian yang dibuat batal demi hukum tanpa meminta persetujuan kepada para pihak, dengan demikian perjanjian yang dibuat dianggap tidak pernah ada serta tidak mengikat pihak manapun. Perjanjian yang batal mutlak juga dapat terjadi, jika unsur-unsur yang telah tersebut dalam pasal 1320 KUHPerdara tidak dipenuhi oleh para pihak,

---

<sup>17</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Sumur, 1993), hlm. 121.

<sup>18</sup> Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Jakarta: Refika Aditama, 2011), hlm. 65.

bahwa perjanjian yang dibuat para pihak ternyata mengandung ketidakjelasan obyek serta obyek tersebut melanggar undang-undang, kesusilaan dan kepatutan. Misalnya saja perjanjian yang dibuat adalah perjanjian transaksi narkoba, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Pembatalan tersebut disebut dengan pembatalan mutlak (*absolute nietigheid*).

Apabila dalam transaksi jual beli tanah tidak memenuhi syarat-syarat materiil tersebut diatas maka jual beli tanah tersebut batal demi hukum, sehingga terbukti jelas bahwa jual beli tanah bengkok yang dilakukan oleh Kepala Desa dalam kasus yang dikaji penulis batal demi hukum karena selain tidak memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana tercantum dalam pasal 1320 KUHPerdara juga tidak memenuhi syarat materiil yang telah disebutkan di atas. Berikutnya syarat formil dalam jual beli adalah membuat akta jual beli secara otentik yang dibuat oleh Pejabat Umum Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta jual beli tanah dalam hal ini harus dibuat oleh PPAT sebagaimana dijelaskan dalam pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Namun apabila pembuatan akta jual beli selain dihadapan PPAT tetap saja sah karena berdasarkan pasal 5 UUPA bahwa hukum tanah nasional Indonesia berdasarkan hukum Adat sehingga apabila dibuat berdasarkan hukum Adat tetap sah dengan system kongkrit, tunai, riil, dan terang. Walaupun dengan cara hukum Adat pembuatan akta jual beli tetap sah, untuk mewujudkan suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah maka PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana UUPA mengisyaratkan bahwa setiap terjadinya peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan membuat akta otentik oleh dan dihadapan PPAT sebagai alat bukti yang otentik. Terkait kasus yang dikaji oleh penulis bahwa jual beli tanah bengkok yang terjadi dalam pembuatan aktanya hanya berupa akta di bawah tangan yang tentu tidak melibatkan PPAT sehingga kekuatan pembuktian dari akta di bawah tangan tidak sekuat dengan kekuatan pembuktian akta otentik. Akta di bawah tangan merupakan akta yang sengaja dibuat oleh pihak-pihak sendiri, tidak dibuat dihadapan yang berwenang, bertujuan untuk dijadikan alat bukti dan bentuknya pun bebas tanpa ditentukan oleh Undang-undang.

Apabila dikaji dalam aspek perdata maka Kepala Desa dalam jual beli tanah bengkok tersebut telah melanggar pasal 1320, 1491, 1499, 1502 KUHPerdara

yang diwajibkan untuk memberikan ganti rugi terhadap pihak pembeli namun dalam putusan tidak disebutkan demikian, hanya menjatuhkan hukuman pidana saja, disisi lain Kepala Desa juga telah menyalahgunakan kewenangan yang telah diberikan. Keabsahan akta jual beli yang dibuat secara di bawah tangan tersebut tentunya juga telah mengandung cacat materiil karena tidak sesuai dengan ketentuan syarat sah perjanjian sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 BW serta tidak memenuhi pula syarat materiil disisi lain juga dibuat dengan mengandung unsur kekhilafan dan penipuan.

Suatu kausa dikatakan bertentangan dengan Undang-undang jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku. Untuk menentukan apakah suatu kausa perjanjian bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*) bukanlah masalah yang mudah, karena istilah kesusilaan ini sangat abstrak, yang isinya bisa berbeda-beda antara daerah yang satu dan daerah atau antara kelompok masyarakat yang satu dan lainnya. Selain itu penilaian orang terhadap kesusilaan dapat pula berubah-ubah sesuai dengan perkembangan zaman. Kausa hukum dalam perjanjian yang terlarang juga apabila bertentangan ketertiban umum, keamanan Negara, keresahan dalam masyarakat, dan karenanya dikatakan mengenai masalah ketatanegaraan. Hukum Perdata International (HPI) menjelaskan bahwa ketertiban umum dapat dimaknai sebagai sendi-sendi atau asas-asas hukum suatu negara. Kuasa hukum yang halal ini di dalam sistem *common law* dikenal dengan istilah *legality* yang dikaitkan dengan *public policy*. Suatu kontrak dapat menjadi tidak sah (*illegal*) jika bertentangan dengan *public policy*.

Objek dalam kasus yang sedang dikaji termasuk dalam objek yang bertentangan dengan Undang-undang. Sebagaimana telah dijelaskan dalam Permendagri No 4 Tahun 2007 bahwa kekayaan desa yang berupa tanah desa dalam hal ini berupa tanah bengkok tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain kecuali untuk kepentingan umum. Adapun pelepasan hak kepemilikan tanah tersebut harus disertai dengan ganti rugi yang untuk selanjutnya dipergunakan untuk membeli tanah lain yang lebih baik berlokasi di desa setempat. Syarat-syarat tersebut di atas terkait subjek dan objek yang harus ada dalam suatu perjanjian. Syarat pertama dan kedua terkait subjek

perjanjian (syarat subjektif) sedangkan syarat ketiga dan keempat terkait objek perjanjian (syarat objektif). Jika salah satu unsur dari keempat unsur tersebut tidak terpenuhi maka menyebabkan cacatnya suatu perjanjian. Suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar = voidable*) atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku. Selanjutnya, manakala suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum (*nieteg atau null and ab initio*) atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada.

### **Simpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Perlindungan hukum terhadap pihak pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah bengkok, sesuai dengan ketentuan Pasal 1491 KUHPerdara seharusnya dalam jual beli diwajibkan bagi penjual harus menjamin terlebih dahulu bahwa penguasaan terhadap objek tersebut aman tanpa ada gangguan dari pihak manapun, dan menjelaskan hal-hal penting terkait objek tersebut dari cacat-cacat tersembunyi, hal tersebut termasuk dalam perlindungan preventif. Selanjutnya perlindungan hukum represif berupa penegakan hukum yang meliputi pemberian sanksi, seperti denda, ganti rugi, penjara, dan hukuman tambahan serta cara-cara yang ditempuh ketika menyelesaikan sengketa di persidangan. Terhadap pembeli yang beritikad baik atau karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai ketentuan Pasal 1267 KUHPerdara. Jadi, akibat dari jual beli tanah bengkok ini pembeli dirugikan karena tidak mendapatkan kenikmatan untuk memakai atas objek yang telah dibelinya, oleh sebab itu pembeli perlu mendapatkan perlindungan hukum berupa ganti rugi yang sesuai dengan harga kesepakatan beserta kerugian-kerugian yang ditanggung pembeli dari penjual.
2. Akibat hukum atas peralihan (jual-beli) hak atas tanah bengkok bagi pihak pembeli adalah batal demi hukum. Perjanjian jual beli yang dibuat

mengandung unsur-unsur kekhilafan dan penipuan. Kekhilafan dan penipuan yang terjadi dalam kasus jual beli tanah bengkok tersebut di atas menyebabkan perjanjian jual beli batal demi hukum. Mengingat pada pasal 15 Permendagri No 4 Tahun 2007 bahwa kekayaan desa yang berupa tanah desa dalam hal ini tanah bengkok tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain kecuali diperlukan untuk kepentingan umum, namun faktanya pelepasan hak kepemilikan tersebut untuk kepentingan pribadi.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Adjie, Habib. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Jakarta: Refika Aditama, 2011.
- Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*. Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2004.
- Harsono, Boedi. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Universitas Tri Sakti, 2002.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jilid 1, Cetakan ke-12. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Khairandy, Ridwan. *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.
- Miru, Ahmadi. *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Muljadi, Kartini & Gunawan Widjaja. *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur, 1993.
- Rijan, Yunirman dan Ira Koesoemawati. *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/ Kontrak dan Surat Penting Lainnya*. Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009.
- Sitorus, Oloan. *Perbandingan Hukum Tanah*, Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004.
- Subekti dan Tjitrosudibio. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Cetakan ke-37. Jakarta: Pradnya Paramita, 2006.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2008.
- Suhartono. *APANAGE DAN BEKEL, Perubahan Sosial di Pedesaan Surakarta 1830–1920*. Yogyakarta: Tiara Wacana, 1991.
- Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. *Jual Beli*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.

## Jurnal

Ramelan, Eman. "Keberadaan Tanah Bengkok atau Ganjaran Dalam Perspektif Hukum di Indonesia". *Yuridika Volume 14*, (Maret-April), 1999.

## Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)*.

Undang-undang No 6 Tahun 2014 tentang *Desa*.

Permendagri No 4 Tahun 2007 tentang *Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa*.

Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 3 / Pid.Sus-TPK / 2014 / PN. Plg.

Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 131 / PDT / 2015 / PT. SBY.

Putusan Kasasi Nomor 1108 K/Pid/2004.

## Naskah Internet

Mahkamah Agung Republik Indonesia,  
<https://www.google.com/url?q=http://putusan.mahkamahagung.go.id/putusan/downloadpdf/6cd7b8ab1ffd8bdee5edc5153ba64f97/pdf&sa=U&ved=0ahUKEwiJs7T-0JPOAhVq5oMKHb0-AXwQFggGMAE&client=internal-uds-cse&usg=AFQjCNGnET4ThjWPWZTqRTHovWBLsbHm2A>. Diakses 25 Februari 2016.